

## **Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS**

Nordre Frihavsgade 86, 2100 København Ø

**CVR-nr. 40 67 69 88**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

---

Anne Louise Nørgaard Crone  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2023

### Direktion

Anne Louise Nørgaard Crone  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS Nordre Frihavnsgade 86 2100 København Ø CVR-nr.: 40 67 69 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 25. juli 2019 Hjemsted: København
Direktion	Anne Louise Nørgaard Crone, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.629.184, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.943.819.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.434.399</b>	<b>5.762.730</b>
Personaleomkostninger	2	-5.220.271	-5.388.729
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-233.236	-66.609
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.019.108</b>	<b>307.392</b>
Finansielle omkostninger		-59.478	-10.170
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.078.586</b>	<b>297.222</b>
Skat af årets resultat	3	449.402	-69.795
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.629.184</b>	<b>227.427</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.629.184	227.427
		<b>-1.629.184</b>	<b>227.427</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Lejeret		232.650	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>232.650</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	601.438	165.085
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>601.438</b>	<b>165.085</b>
Deposita		140.486	110.160
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>140.486</b>	<b>110.160</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>974.574</b>	<b>275.245</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		184.509	141.721
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.989.029
Andre tilgodehavender		53.150	134.269
Udskudt skatteaktiv		444.575	1.208
<b>Tilgodehavender</b>		<b>682.234</b>	<b>2.266.227</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.089</b>	<b>211.039</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>701.323</b>	<b>2.477.266</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.675.897</b>	<b>2.752.511</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.100	40.000
Overført resultat		-1.983.919	436.568
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.943.819</b>	<b>476.568</b>
Banker		2.281.347	811.149
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.287	44.280
Gæld til tilknyttede virksomheder		738.577	422.332
Selskabsskat		0	71.940
Anden gæld		480.505	926.242
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.619.716</b>	<b>2.275.943</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.619.716</b>	<b>2.275.943</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.675.897</b>	<b>2.752.511</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	436.568	476.568
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	40.000	-831.203	-791.203
Korrigeret egenkapital 1. januar	80.000	-394.635	-314.635
Overførsler, reserver	-39.900	39.900	0
Årets resultat	0	-1.629.184	-1.629.184
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.100</b>	<b>-1.983.919</b>	<b>-1.943.819</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har som følge af indeværende års negative resultat tabt anpartskapitalen. Det er ledelsens vurdering, at selskabets anpartskapital reetableres ved positive resultater fra selskabets drift. Herudover har selskabets hovedaktionær afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring således at selskabets finansiering er sikret i det kommende år. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.131.640	5.298.350
Pensioner	12.208	6.385
Andre omkostninger til social sikring	42.979	42.432
Andre personaleomkostninger	33.444	41.562
	<b>5.220.271</b>	<b>5.388.729</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	10	10
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	71.940
Årets udskudte skat	-449.402	-2.145
	<b>-449.402</b>	<b>69.795</b>

## Noter

### 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Lejeret kr.
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	258.500
Kostpris 31. december	258.500
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	25.850
Af- og nedskrivninger 31. december	25.850
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>232.650</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	291.327
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	745.598
Kostpris 31. december	1.036.925
Af- og nedskrivninger 1. januar	126.242
Årets afskrivninger	207.386
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	101.859
Af- og nedskrivninger 31. december	435.487
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>601.438</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en gennemsnitlig årlig husleje på 458 t.kr. Aftalen har en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på 229 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Anne Crone Holding 2015 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder for maksimalt t.kr. 4.000.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut har selskabet stillet virksomhedspant nominelt t.kr. 500. De af virksomhedspantet omfattede aktiver har pr. 31. december 2022 en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 786.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der direkte er forbundet med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.